முதன்மை மாவட்ட நீதிமன்றம், தேனி.

முன்னிலை திரு. C. சஞ்சய் பாபா , B.A., LLB.,

முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி, தேனி.

2022–ம் ஆண்டு ஜூலை மாதம் 15–ம் நாள் வெள்ளிக்கிழமை

அசல் வழக்கு எண் 14/2022

CNR No.TNTH 0100–1055–2022

வில்சன் ... வாதி

– எதிர்–

1.குருசாமி.

2.இராஜேஸ்வரி. ... பிரதிவாதிகள்

இவ்வழக்கானது 12.01.2022–ம் தேதியன்று இந்நீதிமன்ற கோப்பிற்கு எடுக்கப்பட்டு 08.07.2022–ம் தேதியன்று இறுதியாக என் முன்னர் விசாரணைக்காக வந்தபோது வாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.கோ.சண்முகையா மற்றும் வழக்கறிஞர் திரு.வே.சுப்பிரமணியன் ஆகியோர்கள் முன்னிலையாகியும், பிரதிவாதி தரப்பில் வழக்கறிஞர் திரு.புகழேந்தி அவர்கள் முன்னிலையாகியும், அதன் பின்னர் பிரதிவாதி அழைத்தும் ஆஜரில்லாததால் 06.06.2022–ம் தேதியன்று வருகையில்லா எதிரவராகத் தீர்மானிக்கப்பட்டுள்ள நிலையிலும், வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணங்களை ஆராய்ந்தும், வாதிதரப்பு வாதுரை கேட்கப்பட்டும் இன்று இந்நீதிமன்றம் பிறப்பித்திடும்....

<u>தீர்ப்புரை</u>

பிராது சொத்தை 06.08.2019 ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை அனுசரித்து இந்த வாதி பெயருக்கு கிரைய ஆவணத்தை பிரதிவாதிகள் பதிவு செய்து சுவாதீனம் கொடுக்கும்படிக்கும், (suit for Specific Performance) தவறும்பட்சத்தில் வாதிக்கு நீதிமன்றத்தின்மூலம் கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்து சுவாதீனம் கொடுக்கும்படிக்கும், இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகையை இந்த பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு கொடுக்கும்படி உத்தரவிடக் கோரி இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1. **<u>வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள வழக்குரையின் சுருக்கம்:</u>**–

1. தாவாவில் கண்ட சொத்தின் காலி மனை இந்த பிரதிவாதிகளுக்கு கடந்த 29.12.2011 தேதி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின் மூலம் பாத்தியப்பட்டதாகும். கிரைய காலத்திற்கு பின்பு இந்த பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தில் 186 ஜி லக்கமிட்ட வீட்டினைக் கட்டி அனுபவம் செய்து வருகின்றார்கள்.

2. தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து இந்த பிரதிவாதிகள் இந்த வாதிக்கு ரூ.21,00,000/–த்திற்கு பதிவு கிரைய ஆவணம் பிறப்புவித்துக் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டும், 06.08.2019 ல் ரூ.20,00,000/–ம் முன் பணமாக பெற்றுக்கொண்டும், பதிவு கிரைய ஒப்பந்த ஆவணம் ஒன்றினை இந்த பிரதிவாதிகள் இந்த வாதிக்கு 06.08.2019 இல் பிறப்புவித்துக் கொடுத்துள்ளார்கள்.

3. அச்சமயத்தில் தாவா சொத்துக்குண்டான மூல ஆவணம் 29.12.2011 தேதியிட்ட பதிவு கிரைய ஆவணத்தின் அசல் ஆவணத்தையும் இந்த வாதி வசம் ஒப்படைப்பு செய்துள்ளார்கள். கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தின் படி தாவா சொத்தினை கிரையத் தொகையில் மீதம் ரூ.1,00,000/–ஐ பெற்றுக்கொண்டு 2 ஆண்டுகளுக்குள்ளாக இந்த பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு கிரைய ஆவணத்தை பிறப்புவித்துக் கொடுக்க வேண்டுமென சரத்து காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது. அதன்படி வாதி தொடர்ந்து மீத கிரையத் தொகையை கொடுத்து கிரையத்தை முடித்துப்போக தொடர்ந்து விருப்பத்துடனும், தயார் நிலையிலும் இருந்து வருகிறார்.

4. இந்த பிரதிவாதிகளை வாதி அடிக்கடி தொடர்பு கொண்டு கிரையத்தை முடிக்க கேட்டும் பிரதிவாதிகள் காலம் கடத்தி வருகின்றனர். கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்களின் படி மீத கிரையத்தை பெற்றுக்கொண்டு தபசில் சொத்தினைப் பொறுத்து கிரைய ஆவணத்தினை பதிவு செய்து கொடுக்க வேண்டியது பிரதிவாதிகளின் கடமையாகும்.

5. 06.08.2019 கிரைய ஒப்பந்தத்தை அனுசரித்து பிரதிவாதி, வாதிக்கு கிரைய ஆவணத்தை முடிக்க முன்வராததால் வாதி வழக்கறிஞர் மூலம் 26.07.2021 இல் பிரதிவாதிகளுக்கு வழக்கு முன்னறிவிப்பினை அனுப்பியுள்ளார். இதனை பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டும், பதில் அறிவிப்பு எதுவும் அனுப்பவில்லை. இத்துடன் கிரைய மீதித்தொகையான

ரூ.1,00,000/−ஐ வாதி வைப்பீடு செய்யும் வகைக்கு (Lodgment schedule) தாக்கல் செய்துள்ளார்.

எனவே பிராது சொத்தை 06.08.2019 ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை அனுசரித்து இந்த வாதி பெயருக்கு கிரைய ஆவணத்தை பிரதிவாதிகள் பதிவு செய்து சுவாதீனம் கொடுக்கும்படிக்கும், (suit for Specific Performance) தவறும்பட்சத்தில் வாதிக்கு நீதிமன்றத்தின்மூலம் கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்து சுவாதீனம் கொடுக்கும்படிக்கும், இவ்வழக்கின் செலவுத் தொகையை இந்த பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு கொடுக்கும்படி உத்தரவிடக் கோரி இவ்வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

2. பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிருரை தாக்கல் செய்யப்படவில்லை.

<u>3. வழக்குரையை பரிசீலனை செய்து கீழ்கண்ட எழுவினா வனையப்பட்டுள்ளது.</u>:−

1. வழக்குரை சொத்தை பொறுத்து 06.08.2019−ம் தேதிய கிரைய ஒப்பந்தப்படி வழக்கு சொத்தை பிரதிவாதிகள், வாதிக்கு கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிந்து கொடுக்க விருப்பமாகவும், தயாராகவும் இருந்தார் என்று கூறுவது உண்மையா?

4. இவ்வழக்கின் விசாரணை 08.07.2022−ம் தேதியன்று ஆரம்பிக்கப்பட்டபோது வாதி தரப்பில், வாதி வில்சன் என்பவர் வா.சா.1 ஆகவும், முருகேசன் என்பவர் வா.சா.2 ஆகவும்

விசாரிக்கப்பட்டுள்ளார்கள். வாதி தரப்பில் வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 வரையிலான சான்றாவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டு குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பிரதிவாதிகளுக்கு போதுமான வாய்ப்புக்கள் வழங்கப்பட்டும், பிரதிவாதி கள்தரப்பில், எந்தவிதமான பிரதிநிதித்துவமும் இல்லாததாலும், பிரதிவாதிகள் அழைத்தும் ஆஜரில்லாததாலும் ஒருதரப்பாக்கப்பட்டுள்ளார்.

எழுவினா எண்.1:—

4. வாதிதரப்பு கேட்கப்பட்டது. ஆவணங்கள் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது.

5. வாதி தன்னுடைய நிரூபண வாக்குமூலத்தில், தாவா சொத்தில் கண்ட சொத்தின் காலி மனை பிரதிவாதிகளுக்கு கடந்த 29.12.2011 ம் தேதி பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின் மூலம் பாத்தியப்பட்டது என்றும், கிரைய காலத்திற்கு பின்பு இந்த பிரதிவாதிகள் தாவா சொத்தில் 186 ஜி லக்கமிட்ட வீட்டினைக் கட்டி அனுபவம் செய்து வருவதாகவும், தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு ரூ.21,00,000/—ற்கு பதிவு கிரைய ஆவணம் பிறப்புவித்துக் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு 06.08.2019 ம் தேதி முன்பணமாக ரூ.20,00,000/—த்தை ரொக்கமாக பெற்றுக்கொண்ட, பதிவு கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தை பிரதிவாதிகள் வாதிக்கு 06.08.2019 ம் தேதி பிறப்பித்துக் கொடுத்ததாகவும், தாவா சொத்துக்குண்டான மூல ஆவணம் 29.12.2011 ம் தேதியிட்ட பதிவு கிரைய ஆவணத்தின் அசல் ஆவணத்தையும் வாதி வசம் ஒப்படைப்பு செய்துள்ளதாகவும், பின்னிட்டு கிரைய ஆவணத்தை பிரதிவாதிகள்

முடிக்க முன்வரவில்லை என்றும், கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தின்படி தாவா சொத்தின் கிரையத் தொகையில் மீதம் ரூ.1,00,000/—த்தை கொடுத்து கிரயத்தை முடிக்க தொடர்ந்து விருப்பத்துடனும், தயாருடனும் இருந்து வருவதாகவும் கூறியுள்ளார்.

6. வா.சா.ஆ.1 கிரைய உடன்படிக்கையில் சாட்சி கையொப்பம் செய்த சாட்சியாக விசாரிக்கப்பட்ட வா.சா.2 முருகேசன் தன்னுடைய சாட்சியத்தில், வாதி, பிரதிவாதிகள்மீது ஏற்றதை ஆற்றுதல் பரிகாரம் கோரி அசல் வழக்கைத் தாக்கல் செய்துள்ளதாகவும், தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து பிரதிவாதிகள், வாதிக்கு ரூ,21,00,000/—ற்கு பதிவு கிரைய ஆவணம் பிறப்புவித்துக் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு கடந்த 06.08.2019 தேதியில் ரூ.20,00,000/— முன்பணமாக வாதியிடம் பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டு தாவா சொத்தினைப் பொறுத்து பதிவு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் 1 வது சாட்சியாக கையொப்பம் செய்ததாகவும், வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகள் வா.சா.2 க்கு முன்பாகவும், மற்றொரு சாட்சி முன்பாகவும் மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கையில் கையொப்பம் செய்ததாகவும் கூறியுள்ளார்.

7. மேற்கூறியுள்ளவாறு வா.சா.1 மற்றும் வா.சா.2 தரப்பில் கூறியுள்ள கூற்றுக்களை மறுத்துரைக்க பிரதிவாதிகள் முன் வராத நிலையில் வாதிக்கும், பிரதிவாதிகளுக்கும் இடையில் ஏற்பட்டதாக கூறப்படும் கிரைய உடன்படிக்கையின்படி பிரதிவாதிகள் வழக்குச் சொத்தை ரூ.21,00,000/—க்கு வாதிக்கு கிரையம் செய்து கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு முன்பணமாக ரூ.20,00,000/—த்தை பெற்றுக்கொண்டுள்ளார் என்பதை வாதிதரப்பில் குறியீடு செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்கள் மூலம் தெரிய வருகிறது.

8. மேலும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணங்கள் மூலமாக வாதி வழக்குரையில் கூறியுள்ள விஷயங்களை தெளிவாக நிரூபித்துள்ளார் என்பதாலும், அக்கூற்றுக்களை மறுத்துரைத்து பிரதிவாதிகள் தரப்பில் எதிர் வழக்குரை தாக்கல் செய்யாத நிலையிலும், மேலும் பிரதிவாதி இந்நீதிமன்றத்தில் அழைத்தும் ஆஜரின்றி ஒருதரப்பாக்கப்பட்டுள்ள நிலையிலும் வாதி தரப்பில் தாக்கல் செய்துள்ள வா.சா.ஆ.1 முதல் வா.சா.ஆ.4 ன் வாயிலாக வாதி தன்னுடைய வழக்கை நிரூபித்துள்ளார் என இந்நீதிமன்றம் தீர்மானிக்கிறது.

9. மேற்கண்ட ஆவணங்களின் அடிப்படையில் வாதி கிரைய ஒப்பந்தத்தில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு தொடர்ந்து தயாராகவும், விருப்பத்துடனும் இருந்து வந்துள்ளார் என்ற விஷயமும் நிரூபிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே வாதி கோரியுள்ளவாறு வாதிக்கு "ஏற்றதை ஆற்றுதல்" பரிகாரம் கிடைக்கத்தக்கது என்று எழுவினா எண் 1–க்கு இந்நீதிமன்றம் தீர்வு காண்கிறது.

முடிவில்,

1. வாதியின் வழக்கு செலவுத்தொகையுடன் அனுமதிக்கப்பட்டு தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

2. வாதி கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படியான கிரையப் பாக்கித் தொகை ரூ.1,00,000/–த்தை ஒருமாத காலத்திற்குள் இந்நீதிமன்றத்தில் வைப்பீடு செய்ய வேண்டுமென்று உத்தரவிடப்படுகிறது. பிரதிவாதி இந்நீதிமன்றத்தில் இருந்து பாக்கி கிரையத் தொகையைப்

பெற்றுக்கொண்டு தாவாச் சொத்தைப் பொறுத்து வாதியின் பெயருக்கு மூன்று மாத காலத்திற்குள் கிரையப் பத்திரம் எழுதி பதிந்து கொடுக்க வேண்டுமென்று "ஏற்றதை ஆற்றுதல்" பரிகாரம் வழங்கி தீர்ப்பளிக்கப்படுகிறது.

இந்த தீர்ப்புரை என்னால் சுருக்கெழுத்தாளருக்கு நேரடியாகச் சொல்லப்பட்டு, சுருக்கெழுத்தரால் கணிணியில் தட்டச்சு செய்யப்பட்டு, என்னால் பிழை நீக்கம் செய்யப்பட்ட பின்னர் இன்று 2022–ம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 15–ம் நாள் இத்திறந்த நீதிமன்றத்தில் அவையறியப் பகரப்பட்டது.

Sd/-C.Sanjai Baba
முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி,
தேனி.

<u>வாதி தரப்பு சாட்சி</u>

வா.சா.1 திரு வில்சன்

வா.சா.2 திரு முருகேசன்.

<u>வாதி தரப்பு சான்றாவணங்கள்</u> :-

வா.சா.ஆ.1	06.08.2019	வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகள் பிறப்புவித்துக் கொண்ட பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஒப்பந்த ஆவணம்–அசல்.
வா.சா.ஆ.2	29.12.2011	பிரதிவாதிகள் பெற்ற கிரைய ஆவணம்–அசல்.

வா.சா.ஆ.3	24.07.2021.	வாதி வழக்கறிஞர் மூலம் பிரதிவாதிகளுக்கு அனுப்பிய வழக்கு முன்னறிவிப்பு (போஸ்டர் ரசீதுடன்)
வா.சா.ஆ.4	--	பிரதிவாதிகள் பெற்றுக்கொண்டதற்கான அஞ்சலக ஒப்புகை அட்டை- அசல்.

பிரதிவாதிகள் தரப்பு சாட்சி மற்றும் சான்றாவணங்கள்:-

-இல்லை-

Sd/-C.Sanjai Baba
முதன்மை மாவட்ட நீதிபதி,
தேனி.

முதன்மை மாவட்ட நீதிமன்றம்,

தேனி.

அசல் வழக்கு எண் 14/2022

CNR No.TNTH 0100-1055-2022

சீரான/வரைவு தீர்ப்புரை

நாள். 15.07.2022